



# ADQUISICION, EVALUACION Y TRASLADO PREGUNTAS IMPORTANTES

Enero 2005

ENVIRONMENTAL  
IMPACT STATEMENT

## 1. ¿Cuándo sabremos nosotros si nuestra casa será adquirida?

El equipo denominado MVC EIS esta actualmente considerando una serie de alternativas para ambas carreteras y para mejor el transito en este estrecho (pasillo). Una alternativa preferencial quizás será designada en un boceto (versión preliminar) EIS (en el otoño del 2005) y la final versión del EIS será designada a mas tardar a mediados del 2006. La designación de la alternativa preferencial, identificara la ruta probable del proyecto. Las agencias federales emitirán la decisión final, a finales del 2006 en una Decisión Final (ROD). A continuación de la ROD (Decisión Final), el proceso de adquisición de la propiedad comenzara, ya que no hay derechos o fondos identificados para la construcción, es dificil decir cuando la adquisición comenzara.

## 2. ¿Cuál es el proceso el Estado sigue para adquirir propiedades?

Hay un proceso que paso por paso debe ser seguido cuando el terreno o propiedad son adquiridos por un proyecto de carreteras. Este proceso es definido por Leyes Federales y Estatales. El proceso de adquisición de propiedades es descrito en detalle en la pagina de Internet del Departamento de Transportación del Estado de Utah (UDOT) [www.udot.utah.gov](http://www.udot.utah.gov) en la sección llamada, *Adquisición, Evaluación y Traslado* (Acquisition, Appraisal, and Relocation). En esta sección de la pagina de Internet es incluido folletos referentes a los derechos de los propietarios y del proceso de la adquisición de la propiedad.

## 3. ¿Cómo se determina el valor de mi propiedad?

Por ley, las agencias Estatales deben pagar el "valor justo del mercado" de la propiedad privada. El valor justo del mercado se determinara a través de un evaluador independiente de propiedades aprobado por el estado. El evaluador, determinara el valor de la propiedad y también investigara el área donde están localizadas las casas con características similares que se han vendido recientemente. El propietario de la casa tiene el derecho a estar presente durante la inspección de la evaluación de la propiedad y puede llamar la atención del evaluador y características de los detalles referentes a la evaluación.

Después que se halla completado la evaluación, el Estado ofrece adquirir la propiedad por un valor justo del mercado, como fue determinado por la evaluación del inspector. Bajo la ley del Estado, la oferta de UDOT debe estar basada en el valor justo del mercado y deberá estar sostenida con la justificada documentación. Esta oferta no es negociable. El propietario tiene la oportunidad de revisar la oferta y aceptarla o rechazarla. Información adicional

### EIS PARTNERS ▼▼

[udot.utah.gov/mountainview](http://udot.utah.gov/mountainview)  
1.800.596.2556

FEDERAL HIGHWAY ADMINISTRATION  
FEDERAL TRANSIT ADMINISTRATION  
UTAH DEPARTMENT OF TRANSPORTATION  
UTAH TRANSIT AUTHORITY  
WASATCH FRONT REGIONAL COUNCIL  
MOUNTAINLAND ASSOCIATION OF GOVERNMENTS



# ADQUISICION, EVALUACION Y TRASLADO PREGUNTAS IMPORTANTES

Enero 2005

ENVIRONMENTAL  
IMPACT STATEMENT

acerca del procedimiento de adquisición de propiedades, esta disponible en la pagina de Internet de UDOT.

#### **4. ¿Que sucederá si no aceptamos la oferta de UDOT para nuestra propiedad?**

De acuerdo a lo previsto por el proyecto, si un propietario no acepta la oferta del Estado, el Estado presentara una demanda de dominio publico de acción eminente, en el Distrito de la Corte del Estado. En el dominio de acción eminente, la corte determinara el justo valor del mercado de la propiedad, después de considerar las evidencias que fueron presentadas por las dos partes.

En caso que el Estado comience una demanda de dominio publico de acción eminente, el propietario, tiene que consultar con un abogado acerca de sus derechos legales.

También existe una oficina llamada, “Defensor de los Derechos de Propiedad Privada del Estado,” [State’s Private Property Ombudsman](#), la cual esta disponible para proveer consejos legales acerca de sus derechos.

#### **5. ¿Si UDOT solamente necesita una parte de mi propiedad, me veré forzado a vivir cerca de una carretera o una pared protectora del sonido? ¿De que forma seré compensado?**

En el evento de que el proyecto solamente impacte una porción de la casa del propietario, UDOT le pagara el valor justo del mercado por su terreno y los mejoramientos que actualmente sean necesarios. Propietarios también podrían recibir pagos por daños y perjuicios próximos a la propiedad, dependiendo de la propiedad y la evaluación de su valor.

Daños y perjuicios próximos a la propiedad están solamente disponibles para aquellos cuyas propiedades son directamente impactadas. La propiedad tal vez pueda ser comprada en su totalidad y se determinara aproximadamente basándose en cada caso en particular.

#### **6. ¿Que clase de asistencia recibirá en el caso de que sea trasladado?**

El Estado tiene un programa de asistencia de traslado que provee beneficios para todos aquellos que son desplazados debido a un programa de carreteras o transito (incluyendo residentes, negocios, organizaciones de beneficios, y granjeros).

Como parte de este programa, el Estado provee asistencia identificando propiedades de reemplazo (sustitución). Reemplazo de propiedades deberá ser

#### EIS PARTNERS ▼▼

[udot.utah.gov/mountainview](http://udot.utah.gov/mountainview)  
1.800.596.2556

FEDERAL HIGHWAY ADMINISTRATION  
FEDERAL TRANSIT ADMINISTRATION  
UTAH DEPARTMENT OF TRANSPORTATION  
UTAH TRANSIT AUTHORITY  
WASATCH FRONT REGIONAL COUNCIL  
MOUNTAINLAND ASSOCIATION OF GOVERNMENTS



# ADQUISICION, EVALUACION Y TRASLADO PREGUNTAS IMPORTANTES

Enero 2005

ENVIRONMENTAL  
IMPACT STATEMENT

comparable a la casa que es adquirida y además debe ser habitable, segura y en buenas condiciones higiénicas.

Adicionalmente, como parte del programa de asistencia de traslado, el Estado paga por el de costo de traslado. Costos de traslado incluyen los costos de la mudanza, (empacar, almacenamiento de objetos, transporte, etc.), como también otros costos asociados con el traslado. El pago por traslado, esta separado del pago por el valor justo del mercado, que se pagara por la propiedad. Información adicional acerca de la asistencia para traslado esta disponible en la pagina de Internet de UDOT.

## **7. ¿Yo alquilo la casa donde yo vivo, que me sucederá si esa propiedad es adquirida por el proyecto MVC?**

Inquilinos o arrendatarios de propiedad alquiladas podrían tener derecho (ser elegibles) para los beneficios de traslado, si la propiedad es adquirida por adelantado porque se necesita la vivienda, se le podría permitir al inquilino/ arrendatario a quedarse (bajo contrato con el Estado), hasta que el proyecto comience. Inquilinos/ arrendatarios tienen derecho a la asistencia de traslado solamente si UDOT le ha pedido al inquilino que se mude por motivos relacionados con el proyecto.

## **8. ¿Yo quiero que UDOT compre mi casa ahora, eso es posible?**

En general inmediata adquisición no puede empezar hasta después de que el proceso del presente estudio sea completado y se proceda con El Registro de Decisión /Decisión Final (ROD) el cual debe ser publicado. De todas formas, adquisiciones dificultosas pueden ocurrir con anticipación a la finalización del estudio del proceso.

Para solicitar una petición de adquisición dificultosa, el propietario de la vivienda debe presentar una carta a UDOT, explicando las dificultades. La carta debe explicar las razones, basándose en condiciones de salud, seguridad o motivos financieros, el tiempo restante de la posesión de la propiedad e indebidas dificultades, comparadas con otras situaciones menos penosas.

La carta también debe documentar que debido al proyecto pendiente, el propietario no puede vender la propiedad al valor justo del mercado, en el periodo normal que es posible vender una típica propiedad que no este afectada por el proyecto inminente. Solicitudes para adquisición dificultosa son analizadas por el Consejo Local de Asesoramiento de Transporte (Transportation Advisory Council) y después por la Comisión de Transportes para la aprobación final. El proceso puede llevar de tres a seis meses.

### EIS PARTNERS ▼▼

[udot.utah.gov/mountainview](http://udot.utah.gov/mountainview)  
1.800.596.2556

FEDERAL HIGHWAY ADMINISTRATION  
FEDERAL TRANSIT ADMINISTRATION  
UTAH DEPARTMENT OF TRANSPORTATION  
UTAH TRANSIT AUTHORITY  
WASATCH FRONT REGIONAL COUNCIL  
MOUNTAINLAND ASSOCIATION OF GOVERNMENTS



# ADQUISICION, EVALUACION Y TRASLADO PREGUNTAS IMPORTANTES

Enero 2005

ENVIRONMENTAL  
IMPACT STATEMENT

Hasta que este proyecto sea fundado y tenga un día programado para comenzar la construcción, UDOT debe utilizar los Fondos de Conservación del pasillo o estrecho (Corredor Preservación Funda) para adquirir propiedades a lo largo de MVC (Mountain View Corridor). Estas compras de propiedades se refieren a avanzadas adquisiciones y son compras voluntarias. Esto quiere decir que el propietario de la vivienda no tiene que aceptar la oferta de UDOT. Si un propietario de vivienda no acepta la oferta de compra, no se tomara otra acción inmediata. UDOT retirara la oferta y la propiedad no será adquirida en ese momento.

## **9. ¿Porque se siguen proporcionando permisos para edificios en una zona donde potencialmente se esta estudiando la construcción de una carretera?**

No corresponde o permitido que una ciudad o estado niegue los permisos para la construcción de edificios que cumplen con todos los requerimientos y quieren promover el desarrollo urbano de sus propiedades. UDOT trabaja muy de cerca con las ciudades y condados durante el proceso de EIS para alentar e informar a las inmobiliarias (Compañías de construcción de edificios) para que reserven terrenos para futuros mejoramientos del transporte. En algunos casos, cuando las inmobiliarias están dispuestas, a UDOT le es posible comprar una parte del terreno a través de una adquisición avanzada.

## **10. ¿Si elijo vender mi casa ahora se me exigirá divulgar información que afecte la decisión de un comprador de mi propiedad?**

Vendedores de propiedades tienen por ley divulgar toda información acerca de una vivienda. Los dueños de la vivienda tienen que contactar a un abogado con respecto a cualquier pregunta relacionada con la divulgación de información acerca del estudio MVC.

**Contacte a la oficina de Adquisición, Evaluación y Traslado para UDOT si necesita asistencia en Español. Un representante estará disponible para ayudarle.**

### EIS PARTNERS ▼▼

[udot.utah.gov/mountainview](http://udot.utah.gov/mountainview)  
1.800.596.2556

FEDERAL HIGHWAY ADMINISTRATION  
FEDERAL TRANSIT ADMINISTRATION  
UTAH DEPARTMENT OF TRANSPORTATION  
UTAH TRANSIT AUTHORITY  
WASATCH FRONT REGIONAL COUNCIL  
MOUNTAINLAND ASSOCIATION OF GOVERNMENTS